

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Bereich/Aktenzeichen/Sachbearbeiter**      **Tagesordnungspunkt:** .....

6 / 6.1/Pi / Frau Pinten

**Drucksachenummer:** 6/048/2009-2014

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Status	Sitzungstermin
Bauausschuss	zur Vorberatung	N	11.02.2010
Stadtrat	zur Entscheidung	Ö	24.02.2010

**Betreff:** 25. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Worms, den Stadtteil Worms-Weinsheim, Flur 2, betreffend

- hier: 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
2. Behandlung der Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1 und 2) BauGB im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans abgegeben wurden  
3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Worms gemäß § 3 (2) BauGB

**Beschlussantrag:**

- Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den nachfolgenden Beschluss-anträgen unter den Punkten 1, 2 und 3 zuzustimmen.
- Der Stadtrat stimmt den nachfolgenden Beschlussanträgen unter den Punkten 1, 2 und 3 zu.

Worms, 03.02.2010  
Stadtverwaltung Worms

## **Begründung:**

### **Zu 1.: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB**

**„Der Stadtrat fasst gemäß § 2 Baugesetzbuch den Aufstellungsbeschluss zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Worms in Worms-Weinsheim, Flur 2.“**

Die Planänderung betrifft in der Gemarkung Worms-Weinsheim, Flur 2, folgende Grundstücke mit den Flurnummern:

1/169, 1/168, 1/167, 1/66, 1/165, 1/164, 1/163, 1/162, 1/161, 1/160, 1/159, 1/158, 1/157, 1/156, 1/155, 1/154, 1/153, 1/152, 1/149, 1/148, 1/126, 1/125, 1/124, 1/122 und 1/116.

Der von der Planänderung betroffene Teilbereich ist in der beiliegenden Planzeichnung gekennzeichnet.

## **Begründung:**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Worms (FNP) vom 22.03.1978, stellt für die zur Änderung anstehenden Flächen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erwerbsgärtnerei“ dar.

Der Stadtrat der Stadt Worms hat am 20.06.2001 die Einleitung des Verfahrens zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die FNP-Fortschreibung befindet sich momentan im Verfahren, in dessen Rahmen die Planinhalte überprüft und soweit erforderlich abgeändert werden.

Zwischenzeitlich wurde am 21.09.2005 durch den Stadtrat der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf WEI 7 „Am See“ gefasst. Das Bebauungsplanverfahren ist nun soweit fortgeschritten, dass davon auszugehen ist, dass es vor der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes zum Abschluss gebracht werden kann. Da der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein muss, ist es notwendig, die Flächen-nutzungsplan-Änderung für den Planbereich des Bebauungsplans WEI 7 „Am See“ aus dem Verfahren zur Gesamtfortschreibung des FNP herauszulösen und als Paralleländerung nach § 8 Abs. 3 BauGB weiterzuführen.

In der 25. FNP-Änderung sollen die Aussagen der FNP-Fortschreibung für den Teilbereich übernommen werden. Es ist vorgesehen, die Flächen als geplante Wohnbaufläche, geplante Grünfläche und geplante Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darzustellen. Die detaillierte Darstellung kann dem Entwurf zur 25. FNP-Änderung im Anhang entnommen werden.

Die im Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP noch enthaltene Teil-Baufläche „WEI 11 B“ ist nicht Teil des vorliegenden Parallelverfahrens, da diese im Bebauungsplan WEI 7 "Am See" nicht zur Bebauung vorgesehen ist.

### **Zu 2. Behandlung der Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 (1 und 2) BauGB abgegeben wurden sowie Information über die landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPlG**

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Öffentlichkeit wurde ab dem 03.08.2001 für die Dauer eines Monats bei der Stadtverwaltung Worms die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt.

Auf Anfrage wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11.12.2006 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 31.01.2007 aufgefordert.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 22.05.2007 die landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Worms abgegeben.

Im Rahmen des Verfahrens zur FNP-Fortschreibung sind nachfolgende Stellungnahmen eingegangen, die sich konkret auf den Bereich der 25. FNP-Änderung beziehen:

## **2.1 Information über die den Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Worms betreffenden Aussagen der landesplanerischen Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Landesplanungsbehörde vom 22.05.2007**

Die obere Landesplanungsbehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd hat im Rahmen der bereits erfolgten Beteiligung im zugehörigen Bebauungsplanverfahren mitgeteilt, dass dem Bebauungsplan keine Erfordernisse der Raumordnung entgegenstehen.

Der Nachweis über den Wohnbauflächenbedarf der Stadt Worms und die Aufteilung dieses Bedarfs auf die einzelnen Stadtteile wurde bereits im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Gesamtfortschreibung des FNP geführt. Gleiches gilt für die Prüfung von alternativen Möglichkeiten der Wohnbauflächenausweisung und auch der „Nullvariante“ (Verzicht auf die Darstellung als Wohnbaufläche), die ebenfalls auf Ebene der laufenden Gesamtfortschreibung des FNP bereits erfolgt ist. Auf Grundlage der Prüfung mehrerer potenzieller Wohnbauflächenausweisungen wurde letztlich im Rahmen dieses Prüfverfahrens die hier in Rede stehende Fläche des Bebauungsplans WEI 7 „Am See“ als geplante Wohnbaufläche ausgewählt. Auch bezüglich der Alternativenprüfung ist damit auf die bereits im Rahmen des Gesamtfortschreibungsverfahrens zum FNP durchgeführten Prüfungen zu verweisen.

In der landesplanerischen Stellungnahme zur bisherigen Gesamtfortschreibung des FNP vom 22.05.2007 wurde zu den Planungsabsichten der Stadt Worms im Bereich "Am See" die Empfehlung ausgesprochen, die ursprünglichen Flächennutzungsplandarstellungen "WEI 11 A" (derzeit ackerbaulich genutzte östliche Teilfläche) und "WEI 11 B" städtebaulich nicht weiter zu entwickeln bzw. nochmals einer Überprüfung zu unterziehen, da beide Flächen im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP bei der städtebaulichen Bewertung als bedingt geeignet eingestuft wurden.

Maßgeblich für die nur „bedingte“ Eignung der Flächen in den städtebaulichen Steckbriefen, die im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung erstellt wurden, waren unter anderem die folgenden Kritikpunkte:

- Problematische Anbindung an das innerörtliche Hauptverkehrswegenetz, da sowohl der „Viehweg“, als auch der „Niedesheimer Pfad“ nicht ausgebaut sind. Der Viehweg ist im Osten (Eisbachtal) auch nicht als Erschließungsstraße vorgesehen und soll dort nicht ausgebaut werden.
- Flächenverfügbarkeit: Keine Initialflächen (Es handelt sich nicht um städtische Flächen)
- Mögliche Nutzungskonflikte mit angrenzender Freizeitnutzung und durch die Bahnlinie im Osten (Immissionskonflikte)
- Hohe landespflegerische Wertigkeit der Teilfläche WEI 11 B sowie Nicht-Kompensierbarkeit des mit einer Überbauung entstehenden Eingriffs.

Den vorstehenden, zu einer Abwertung der Fläche führenden Kriterien wird im Bebauungsplan sowie durch ergänzende vertragliche Regelung zwischen der Stadt Worms und dem Entwicklungsträger wie folgt Rechnung getragen:

- Der ungenügenden Erschließungssituation wird durch Ausbau des westlichen Viehweges durch den Erschließungsträger Rechnung getragen. Das Erschließungskonzept des Bebauungsplans berücksichtigt die Tatsache, dass der östliche Viehweg nicht weiter ausgebaut werden soll.
- Die Flächenverfügbarkeit ist insoweit gegeben, als der Investor an einer zügigen Umsetzung der Planung und einer baldigen Vermarktung der Baugrundstücke interessiert ist.
- Mögliche Immissionskonflikte mit der östlich angrenzenden Bahnlinie wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens WEI 7 „Am See“ gutachterlich ermittelt (Ingenieurbüro für Bauphysik: Schalltechnische Untersuchung zur Einwirkung des Schienenverkehrslärms auf die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans WEI 7 in Worms-Weinsheim, Mannheim, 09.10.2009). Für das Prognosejahr 2015 wurden in dem Plangebiet maximale Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung im Tag- bzw. Nachtzeitraum von tags  $L_r = 65$  bis  $53$  dB(A) und nachts  $L_r = 68$  bis  $56$  dB(A) prognostiziert. Die geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 von  $55$  dB(A) tags und  $45$  dB(A) nachts werden somit deutlich überschritten, was eine starke Lärmbeeinträchtigung des Gebiets darstellt. Die Fläche soll dennoch als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, da sie Teil der zur Bedarfsdeckung erforderlichen Plandarstellungen im Ortsteil Weinsheim ist. Die Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes wurden im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens geprüft. Von dem Grundsatz „aktiver Schallschutz vor passivem Schallschutz“ wird im vorliegenden Fall abgewichen, da die Prognosebeispiele zeigen, dass Lärminderung durch aktive Maßnahmen zwar möglich ist, jedoch einen erheblichen technischen und finanziellen Aufwand erfordert und eine Lärmschutzwand mit  $5$  m Höhe zu einem städtebaulich und gestalterisch nicht akzeptablen Ergebnis führt. Weiterhin stehen einer solchen Schallschutzmaßnahme landespflegerische Gründe entgegen. Auf Grundlage des Gutachtens wurden daher als Bebauungsplanfestsetzungen zu passivem Schallschutz die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und den diesbezüglichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude gemäß DIN 4109 aufgenommen. Aufgrund des Verzichts auf aktiven Schallschutz und der Festsetzung von passivem Schallschutz sind die Außenbereiche der Grundstücke weitgehend ungeschützt. Detaillierte Ausführungen hierzu wurden in Kapitel 7.9 der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Bei der angrenzenden „Freizeitnutzung“ (Tierhaltung) handelt es sich nicht um einen Reiterhof. Die Anlage ist nicht gewerblich, sondern wurde als private Pferdeschuppen/Pferdestallungen genehmigt. An diese Nutzung angrenzend liegt im Plangebiet das bestehende Wäldchen, so dass die geplante Neubebauung im Abstand zu der vorhandenen privaten Pferdehaltung liegt und durch das Wäldchen abgeschirmt wird.

Zudem wurde in der landesplanerischen Stellungnahme zur Gesamtfortschreibung des FNP die negative Einstufung der Fläche "WEI 11 B" bei der landespflegerischen Beurteilung („landespflegerischer Steckbrief“) hervorgehoben. Diese Flächendarstellung wird zwischenzeitlich weder im Bebauungsplanverfahren, noch in der vorliegenden Paralleländerung des FNP weiter verfolgt. Die Fläche ist im Bebauungsplan als Grünfläche in Überlagerung mit Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der Verzicht auf eine weitere wohnbauliche Überplanung der Fläche "WEI 11 B" wird daher auch in der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zum Bebauungsplan "WEI 7" ausdrücklich begrüßt.

Zwar kann den im „städtebaulichen Steckbrief“ ergänzend aufgeführten Eignungseinschränkungen aufgrund der schlechten ÖPNV-Anbindung und des Ausbaus einer Splittersiedlung mit der vorliegenden Planung nicht abgeholfen werden, jedoch wird den in der landesplanerischen Stellungnahme zur Gesamtfortschreibung des FNP geäußerten Bedenken mit der vorliegenden Planung in möglichst umfassender Weise Rechnung getragen.

## **2.2 Information über die den Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Worms betreffenden Aussagen der Stellungnahme der Abteilung 3.05 Umweltschutz und Landwirtschaft, Stadtverwaltung Worms, vom 31.01.2007**

Der Anregung der Abteilung 3.05 Umweltschutz und Landwirtschaft zur Berücksichtigung der Biotopkartierung des Landes in der weiteren Planung, wurde im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplan-Verfahrens WEI 7 gefolgt. Die Abteilung 3.05 verweist weiterhin auf die landespflegerischen Steckbriefe zu den Flächen WEI 11A und WEI 11B, die aus naturschutzfachlicher Sicht nicht unkritisch sind. Die vorliegende Planung berücksichtigt dies dadurch, dass die im Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP noch enthaltene Teil-Baufläche "WEI 11 B" nicht mehr zur Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen ist. Im Rahmen der Aufstellung des zugehörigen Bebauungsplans WEI 7 „Am See“ wurden die naturschutzfachlichen Anforderungen mit der Abteilung 3.05 abgeklärt und berücksichtigt. Auf die Beschlussvorlage zum Bebauungsplan WEI 7 „Am See“ wird verwiesen.

Der Entwurf zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans, den Ortsteil Weinsheim betreffend, entspricht mit seinen Darstellungen den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs WEI 7 „Am See“. Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken sind somit als berücksichtigt anzusehen. Auf Grundlage des Baugesetzbuches nicht regelbare Sachverhalte werden ergänzend vertraglich zwischen der Stadt Worms und dem Entwicklungsträger geregelt, so dass von der Umweltverträglichkeit der vorliegenden 25. FNP-Änderung hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes auszugehen ist.

## **2.3 Beschluss über das Schreiben von Frau Jana Seeger vom 29.12.2006**

Frau Jana Seeger ist Eigentümerin des Flurstücks Nr. 1/125, Flur 2, Gemarkung Weinsheim, welches im Geltungsbereich der 25. FNP-Änderung und des Bebauungsplans WEI 7 „Am See“ liegt. Sie wendet sich in Ihrem Schreiben gegen die Absicht der Stadt Worms, die im rechtskräftigen FNP bisher als „Erwerbsgärtnerei“ dargestellte Fläche zukünftig als „Biotop“ vorzusehen. Die Fläche ist nach Ihrer Ansicht für den Erhalt als „Biotop“ ungeeignet, da dort Bauschutt und Unrat vorhanden seien und kein guter Lebensraum für Tiere und Pflanzen geboten werden könne. Mit Verweis auf ein Gutachten, welches dies bestätige, wird gegen die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans WEI 7 „Am See“ Einspruch erhoben.

**Der Stadtrat beschließt wie folgt:**

**„Der Einspruch wird zurückgewiesen“**

**Begründung:**

Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans hat der Stadtrat auch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans WEI 7 „Am See“ gefasst. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft und gutachterlich belegt, welche Teilflächen des Planungsgebiets als Biotopflächen zu erhalten bzw. als Grünflächen zu entwickeln sind und welche Teilflächen einer Entwicklung als Wohnbauflächen zugeführt werden können.

Die Darstellungen des Entwurfs zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Worms, den Stadtteil Weinsheim betreffend, entsprechen dem hieraus entwickelten Bebauungsplan-konzept. Die 25. Flächennutzungsplan-Änderung stellt somit im Bereich des oben genannten Grundstücks einen Bestand an Wald- und Forstfläche dar. Dieser wird als geplante Grünfläche mit Überlagerung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

### **Zu 3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Worms gemäß § 3 (2) BauGB**

**„Der Stadtrat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Worms, den Stadtteil Weinsheim betreffend, mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 (2) BauGB.“**

Der von der Planänderung betroffene Teilbereich ist in der beiliegenden Planzeichnung gekennzeichnet und unter Punkt 1 beschrieben.

#### **Beteiligung des Ortsbeirates:**

Am 12.06.2007 wurde dem Ortsbeirat Worms-Weinsheim die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Worms vorgestellt.

Zudem wurde der Ortsbeirat mehrfach im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens WEI 7 „Am See“ beteiligt, zuletzt in seiner Sitzung am 08.12.2008, und hat die Entwicklung des Baugebietes grundsätzlich befürwortet.

Seite 6

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Das Plangebiet wird privat entwickelt und der Entwicklungsträger übernimmt die anfallenden Kosten.

Für die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch Ausbau des westlichen Viehwegs wird ein entsprechender Vertrag geschlossen. Die anfallenden Ausbaukosten werden durch den Erschließungsträger getragen.

#### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan mit Geltungsbereich
2. Entwurf zur 25. FNP-Änderung (A3)

Jeweils ein Exemplar für die Fraktionen:

3. Begründung Teil 1 - Städtebau
4. Landesplanerische Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
5. Stellungnahme der Abteilung 3.05 Umweltschutz und Landwirtschaft
6. Schreiben von Frau Jana Seeger

Hinweis: Die Begründung - Teil 2 Umweltbericht wurde gemeinsam für den Bebauungsplan WEI 7 „Am See“ sowie die 25. Flächennutzungsplanänderung erstellt und liegt für die Fraktionen der Beschlussvorlage zum Bebauungsplan WEI 7 bei.